

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關 101 信義字 041590 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人會同○○股份有限公司（下稱○○銀行）委託代理人○○○檢具土地登記申請書、買賣契約書及信託契約書等文件，於民國（下同）101 年 3 月 21 日以原處分機關收件信義字第 041590 號土地登記申請書，就委託人為○○股份有限公司所有信託登記予○○銀行之本市信義區○○段○○小段○○地號土地，及其上○○建號建物（門牌號碼：本市信義區○○路○○段○○號○○樓，以下併同前揭土地簡稱系爭土地及建物）辦理所有權移轉登記予訴願人。惟經原處分機關審認本件尚有應補正事項，爰以 101 信義字 041590 號補正通知書載明略以：「.三、補正事項：.2. 本案標的為信託財產，依信託契約所示信託期間已屆滿，請釐清後憑辦。（土地登記規則第 56 條、信託法第 62 條）」通知訴願人於接到補正通知書之日起 15 日內補正。該補正通知書於 101 年 3 月 26

日

送達，經原處分機關審認訴願人僅就補正事項第 1 點為補正，惟就補正事項第 2 點則未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 信義字 041590

號

駁回通知書駁回訴願人所有權移轉登記之申請。訴願人不服，於 101 年 4 月 19 日向本府提起訴願，經原處分機關重新審查後，認上揭 101 信義字 041590 號補正通知書所載補正事項第 2 點內容未臻明確，致訴願人無從釐清應補正事項而未能依通知補正，乃以 101 年 5 月 4 日北市松地登字第 10130664400 號函通知訴願人並副知本府訴願審議委員會（業於 101 年 9 月 18 日與本府法規委員會合併成立為本府法務局），撤銷上開 101 信義字 041590

號

駁回通知書，嗣經本府以原處分已不存在為由，以 101 年 6 月 6 日府訴字第 10109080000 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

二、原處分機關嗣再以 101 信義字 041590 號補正通知書載明略以：「.三、補正事項：

的

9

期

號

答辯

1. 依 95 年 11 月 23 日松信字第 043800 號土地信託登記案附契約書所載，本案土地信託目的為『……辦妥建物所有權第一次登記』、信託期間為『自民國 95 年 3 月 22 日起至民國

9 年 4 月 20 日止，如因工期延長經全體立約人書面同意者不在此限。』、信託關係消滅事由為『信託目的完成』、信託財產之管理或處分方法為『信託財產之管理為單獨管理運用，受託人應依委託人指定營運範圍或方法妥善管理信託財產』。是以本案已辦竣建物所有權第一次登記，信託目的已完成且信託期間已屆滿，故本案受託人有無處分該信託財產之權限不明。請先辦理土地信託內容（目的、期間、信託財產之管理或處分方法等）變更登記，以確定受託人有權處分信託財產；或先辦理塗銷信託後由委託人會同買受人辦理。（信託法第 62、65、66 條、土地登記規則第 128 條）……。」通知訴願人於接到補正通知書之日起 15 日內補正。該補正通知書於 101 年 5 月 8 日送達，惟訴願人逾期

未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 信義字 041590

駁回通知書駁回訴願人所請。該駁回通知書於 101 年 5 月 29 日送達，訴願人不服，於 101 年 6 月 22 日向本府提起訴願，8 月 7 日及 8 月 31 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷

。

理由

- 一、按信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 17 條規定：「受益人因信託之成立而享有信託利益。但信託行為另有訂定者，從其所定。受益人得拋棄其享有信託利益之權利。」第 20 條規定：「民法第二百九十四條至第二百九十九條之規定，於受益權之讓與，準用之。」第 62 條規定：「信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。」第 65 條規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」
- 土地登記規則第 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前

項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 128 條規定：「信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。」第 133 條規定：「信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。」

法務部 99 年 10 月 12 日法律決字第 0999042336 號函釋：「……說明：……二、按信託法（下稱本法）第 1 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』至所謂『信託本旨』，則指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（本法第 1 條及第 22 條立法說明參照）。又所謂『依信託本旨處分信託財產等』，至少應本下列 2 個條件予以判斷，其一是信託契約之所定，其二是信託契約若未有明定，或所定不明確或不完全時，自應依信託目的，亦即委託人成立信託的本來意圖……。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭信託契約目的並非限於辦妥建物所有權第一次登記，尚有處分及辦理不動產物權之相關之移轉登記，是本案信託關係並未消滅，並無土地登記規則第 128 條之適用。
- （二）即使信託關係消滅，依信託法第 66 條規定，信託關係仍存續，信託人有處分權限，可以將對受託人之債權讓與訴願人以代交付。
- （三）訴願人依信託法第 20 條規定，為合法、有效受益權人，不因信託關係終止而消滅，信託人可依系爭信託契約書第 15 條第 2 項約定移轉系爭土地及建物予訴願人，即使信託關係消滅，同樣須移轉予訴願人，受託人亦可依系爭信託契約將系爭土地及建物處分

予訴願人。

(四) 系爭申請既符法定要件，而出賣人就系爭登記未有爭議情況下，原處分機關逕以所謂「處分權限不明」否准系爭申請，有未依法職權調查之行政怠惰。

三、查訴願人及土地銀行委由代理人○○○於 101 年 3 月 21 日檢附登記申請書等相關文件，以原處分機關收件信義字第 041590 號土地登記申請書，就系爭土地及建物申請所有權移轉登記。經原處分機關查認有如事實欄所載之應補正事項而通知訴願人依限補正，因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案系爭信託契約目的並非限於辦妥建物所有權第一次登記，尚有處分及辦理不動產物權之相關之移轉登記，是本案信託關係並未消滅，並無土地登記規則第 128 條之適用；即使信託關係消滅，依信託法第 66 條規定，信託關係仍存續，信託人有處分權限，可以將對受託人之債權讓與訴願人以代交付云云。查依系爭信託契約內容所載，系爭信託契約之信託目的為「為達成本更新案（臺北市信義區○○段○○小段○○等二筆地號都市更新地區【○○大廈】都市更新案）工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記」、信託存續期間為「自本契約簽署完成日起至民國 99 年 4 月 20 日止；或至本更新案建物完工辦妥所有權第一次登記時止」，並未載明信託關係消滅事由。復依信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」至所謂信託本旨，依前揭法務部 99 年 10 月 12 日法律決字第 0999042336 號函釋意旨

，係指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。而本件依系爭信託契約內容，其訂立目的係為使該更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，又系爭信託契約既未訂定信託關係消滅事由，依前揭信託法第 62 條規定，應以信託目的達成為信託關係消滅事由。復查系爭土地及建物業於 100 年 9 月 28 日辦妥建物所有權第一次登記，應認其信託目的已達成，該信託關係業已消滅，自有土地登記規則第 128 條之適用。至於信託法第 66 條規定，究其立法理由，係為使受託人能有效處理信託善後事務，以保護歸屬權利人之利益，尚非謂受託人仍得處分信託財產予第三人。訴願主張，不足採據。

五、另訴願人主張其依信託法第 20 條規定，為合法、有效之受益權人，不因信託關係終止而消滅，信託人可依系爭信託契約書第 15 條第 2 項約定移轉系爭土地及建物予訴願人，即使信託關係消滅，同樣須移轉予訴願人，受託人亦可依系爭信託契約將系爭土地及建物處分予訴願人；且系爭申請既符法定要件，而出賣人就本件移轉登記未有爭議情況下，

原處分機關逕以處分權限不明而否准申請，有未依法為職權調查之行政怠惰云云。按信託法第 17 條規定，受益人因信託之成立而享有信託利益，本件依系爭信託契約內容所載，受益人即為委託人，系爭信託契約之受益人在未變更登記為訴願人前，訴願人並非信託財產之權利歸屬人，訴願人雖與委託人○○股份有限公司於 96 年 4 月 22 日訂立房地買賣契約書，但僅享有債權請求權，尚非系爭信託契約所定之受益人，其請求權之有無與受託人有無權限處分系爭土地及建物係屬二事；訴願人雖主張依系爭信託契約第 15 條第 2 項所訂「甲（訴願人）、乙方（委託人）未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，丙方（受託人）得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。」惟訴願人與委託人間因訂立房地買賣契約而享有之債權，顯非該條項所規定依系爭信託契約約定，應繳清之相關費用及應清償之債務，訴願主張，顯有誤解。再查本案信託契約所載信託目的、信託期間及信託關係消滅事由至臻明確，尚無其他應查明事項。是原處分機關並無未依法為職權調查等情事。從而，原處分機關依上揭規定通知訴願人補正，並以訴願人逾期未補正，駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 12 月 6 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）